

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°4027/2018

JUGEMENT CONTRADICTOIRE

Affaire :

La BANQUE DE L'UNION Dite BDU-
CI
(SCPA BLESSY & BLESSY)

C/

Monsieur BATHILY MAMADOU
(Maître SUY BI GOHORE EMILE)
(SCPA ORE-DIALLO-LOA & Associés)

DECISION
CONTRADICTOIRE

Déclare recevables les dires et observations
de monsieur BATHILY Mamadou ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Constate que les formalités légales relatives à
la vente de l'immeuble formant le lot N°115
du plan de la Zone 4C remodelée d'une
superficie de 700 m2, objet du titre foncier
N°5.268 de la circonscription foncière de
Bingerville ont été accomplies par la
BANQUE DE L'UNION dite BDU-CI ;

Lui en donne acte ;

Valide le commandement de saisie
immobilière du 07 Novembre 2018 ;

Renvoie la cause et les parties à l'audience du
06 Mars 2019 pour adjudication ;

Réserve les dépens.

AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 30 JANVIER 2019

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience publique
ordinaire du trente janvier deux mille dix-neuf tenue au siège dudit
Tribunal, à laquelle siégeaient :

Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse DJINPHIE,
Président;

Messieurs ZUNON ANDRE JOEL, N'GUESSAN KOFFI
EUGENE, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et Madame
KOUAHO MARTHE épouse TRAORE Assesseurs ;

Avec l'assistance de Maître TANO KOBENAN AIME-SERGE,
Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

La BANQUE DE L'UNION Dite BDU-CI, Société Anonyme au
capital de 8000.000.000 FCFA, dont le siège est à Abidjan Plateau
Boulevard de la République, Immeuble JECEDA, entrée E, 01 BP
5294 Abidjan 01, Téléphone : 20-20-30-50, prise en la personne de
son représentant légal Monsieur IDRIS DIALLO, de nationalité
Maliennne, qui en cette qualité, demeure au lieu dudit siège social

Ayant élu domicile en l'étude de la Société Civile Immobilière
d'Avocats BLESSY & BLESSY, Avocats près la Cour d'Appel
d'Abidjan, y demeurant KM 4, Boulevard de Marseille face à Bernabé,
01 BP 5659 ABIDJAN 01, Téléphone : 21-35-33-34/21-35-32-31, ;

Demanderesse;

D'une part ;

Et ;

Monsieur BATHILY MAMADOU, né en 1975 à Bamako (Mali),
de nationalité Maliennne, entrepreneur, demeurant à Abidjan
Plateau Dokui, 19 BP 458 Abidjan,

Lequel a élu domicile au cabinet Maître SUY BI GOHORE
EMILE , Avocat près la Cour d'Appel d'Abidjan, y demeurant
Abidjan Cocody les Deux Plateaux-Vallons, Rue des jardins,
Carrefour SIB, Résidence Valérie, RDC, Appartement C 01,
Téléphone : 22-41-07-07 ;

Défendeur ;

D'autre part ;

Enrôlée pour l'audience éventuelle du mercredi 09 janvier 2019, la cause a été appelée et renvoyée au 16 janvier 2019 pour le défendeur ;

A cette date du 16 janvier 2019, Le dossier a été mis en délibéré pour décision être rendue le 30 janvier 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Où les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Suivant exploit du 30 Novembre 2018, la BANQUE DE l'UNION dite BDU a fait sommation à monsieur BATHILY Mamadou de prendre connaissance du cahier de charges déposé au Greffe du Tribunal de céans le 26 Novembre 2018 sous le N°3017/GTCA/2018, afin qu'il y insère ses dires et observations relativement à la vente forcée de son immeuble bâti formant le lot N°115 du plan de la zone 4C remodelée, d'une superficie de 700 m2 situé à Marcory Zone 4, objet du titre foncier N°5.268 de la circonscription foncière de Bingerville/Marcory ;

Des faits de la cause, il ressort que par convention notariée conclue le 25 Avril 2016, monsieur BATHILY Mamadou a sollicité et obtenu de la BANQUE DE l'UNION dite BDU, une ouverture de crédit à hauteur de 900.000.000 F CFA, en vue de réaliser des travaux d'achèvement d'un immeuble à usage locatif bâti sur la parcelle sus décrite ;

Pour sureté et garantie du remboursement de ce prêt, monsieur BATHILY Mamadou a donné en hypothèque en premier rang au profit de la BDU l'immeuble en cause ;

Monsieur BATHILY Mamadou n'ayant pas été en mesure de rembourser ce prêt aux échéances convenues, la BDU a entrepris de recouvrer sa créance par la réalisation de l'hypothèque susdite, en lui faisant servir le 07 Novembre 2018, un commandement aux fins de saisie immobilière, d'avoir à lui payer la somme de 589.827.673 F CFA dans un délai de 20 Jours, faute de quoi, ledit acte transcrit à la conservation foncière vaudra saisie à compter de sa publication ;

Ce commandement étant resté sans suite, la BDU a, par le biais de

son conseil, la SCPA BLESSY & BLESSY, déposé au Greffe de la juridiction de céans le 26 Novembre 2018 sous le N°3017/GTCA/2018, le cahier des charges contenant les conditions et modalités de la vente forcée de l'immeuble susdit ;

De même, par exploit du 07 Novembre 2018, elle a fait délivrer à monsieur BATHILY Mamadou, une sommation d'avoir à prendre communication du cahier des charges, afin d'y insérer ses dires et observations pour être débattu à l'audience éventuelle fixée au 09 Janvier 2019, l'adjudication étant fixée au 13 Février 2019 ;

Faisant suite à cette sommation, monsieur BATHILY Mamadou a déposé ses dires et observations au dossier, le 31 Décembre 2018 ;

Au soutien desdits dires et observations, monsieur BATHILY Mamadou fait valoir que suivant les dispositions de l'article 254 alinéa 2-3° de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution, le commandement aux fins de saisie immobilière ne peut être transcrit à la conservation foncière, qu'à l'expiration du délai de 20 Jours à compter de la notification dudit commandement au débiteur saisi ;

Il souligne que c'est à compter de cette échéance, que commence à courir le délai de 50 jours imparti au créancier pour le dépôt du cahier des charges au Greffe ;

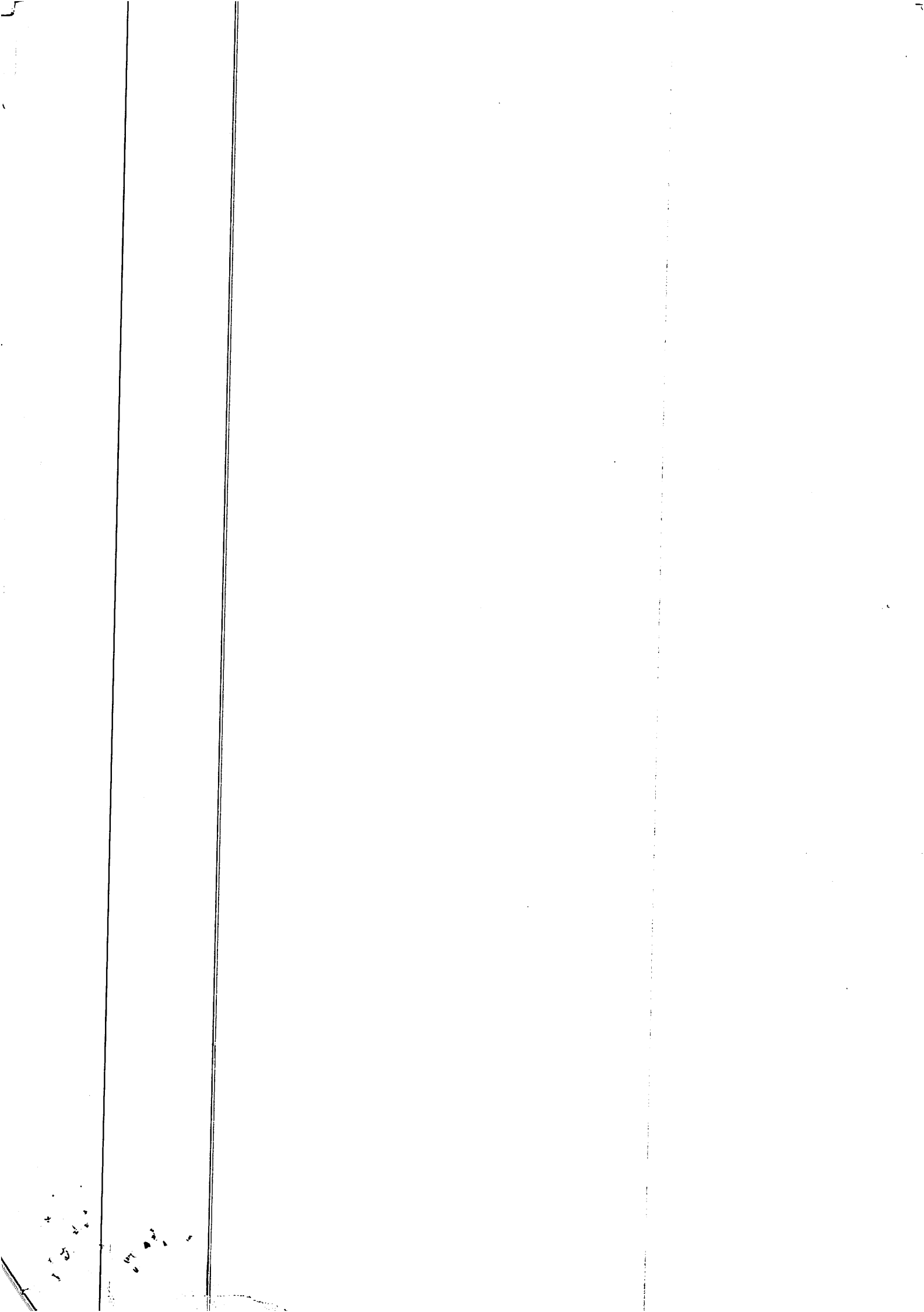
Ainsi, il prétend que dans la présente cause, le commandement lui a été notifié le 07 Novembre 2018, de sorte que le délai de 20 jours à lui imparti pour s'exécuter, a expiré le 29 Novembre 2018 ;

Toutefois, il fait noter qu'avant même l'échéance du 29 Novembre 2018, soit le 26 Novembre 2018, la partie adverse a déposé le cahier des charges au Greffe de la juridiction de céans ;

Dès lors, monsieur BATHILY Mamadou en déduit que le commandement a nécessairement été visé par le conservateur, avant le délai 20 jours en cause, ce, en violation de l'article 254 sus indiqué ;

C'est pourquoi, il sollicite la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière et par voie de conséquence, la mainlevée de ladite saisie, ainsi que la discontinuation des poursuites ;

En outre, monsieur BATHILY Mamadou avance que suivant la convention notariée du 25 Avril 2016 fondement de la saisie querellée, sur le prêt de 900.000.000 F CFA par lui sollicité, la BDU n'a effectivement mis à sa disposition que la somme de 400.000.000 F CFA ;



Dans ces conditions, il prétend que la créance de cette dernière s'élève effectivement, à la somme de 400.000.000 F CFA ;

Ainsi, il prétend que le montant de 589.737.726 F CFA que lui réclame la BDU à travers le commandement aux fins de saisie immobilière est erroné, d'autant plus que ladite banque ne justifie pas de l'opération qui lui a permis d'augmenter la créance d'un montant initial de 400.000.000 F CFA, à la somme de 589.737.726 F CFA ;

Selon lui, l'indication d'un montant erroné dans l'exploit de commandement, équivaut à un défaut d'indication du montant de la dette ;

Or, argue-t-il, cette mention est prévue à peine de nullité par l'article 254 susdit ;

Par conséquent, il plaide la nullité du commandement du 07 Novembre 2018 ;

Par ailleurs, monsieur BATHILY Mamadou soutient qu'en application de l'article 267 de l'acte uniforme suscité, l'état foncier à annexer au cahier des charges, doit être délivré par la conservation foncière à la date du commandement aux fins de saisie immobilière ;

Or, fait-il observer, dans la présente cause, l'état foncier annexé au cahier des charges a été délivré par le conservateur le 22 Novembre 2018, tandis que le commandement a été notifié à ce dernier le 07 Novembre 2018 ;

Dès lors, il estime que le cahier des charges établi par la BDU est incomplet, en ce qu'il n'y est pas joint un document exigé par la loi ;

Par conséquent, il conclut à la nullité dudit cahier des charges. ;

En réplique, la BDU avance que monsieur BATHILY Mamadou conteste le montant de sa créance sans en rapporter la preuve de contraire ;

En outre, elle soutient que ce dernier demande la nullité du cahier des charges, sans justifier du grief que lui cause l'irrégularité dont peut souffrir cet acte ;

DES MOTIFS

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

Monsieur BATHILY Mamadou a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur la recevabilité des dires et observations

Les dires et observations ont été déposés dans les formes et délais légaux ;

Il convient donc de les déclarer recevables ;

AU FOND

Sur le bienfondé de la demande en mainlevée de la procédure de saisie immobilière

- **Sur le moyen tiré du non-respect du délai de 20 jours imparti au débiteur pour s'exécuter**

Monsieur BATHILY Mamadou sollicite que le commandement aux fins de saisie immobilière du 07 Novembre 2018 soit déclaré nul, motif pris de ce que ledit commandement a été transcrit à la conservation foncière avant l'expiration du délai de 20 jours prévu par l'article 254 de l'acte uniforme précité ;

L'article 254 de l'acte uniforme dispose : « *A peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie.*

A peine de nullité, ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble et contenir :

1°) la reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette, ainsi que les noms, prénoms et adresses du créancier et du débiteur et, s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège social ;

2°) la copie du pouvoir spécial de saisir donné à l'huissier ou à l'agent d'exécution par le créancier poursuivant, à moins que le commandement ne contienne, sur l'original et la copie, le bon pour pouvoir signé de ce dernier ;

3°) l'avertissement que, faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à partir de sa publication ;

4°) l'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie ;

5°) le numéro du titre foncier et l'indication de la situation précise des immeubles faisant l'objet de la poursuite ; s'il s'agit d'un immeuble non encore immatriculé, le numéro de la réquisition d'immatriculation ; et, s'il s'agit d'impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, mais qui lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative, sa désignation précise ainsi que la référence de la décision d'affectation ;

6°) la constitution de l'avocat chez lequel le créancier poursuivant élit domicile et où devront être notifiés les actes d'opposition au commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie. » ;

Il ressort de ce texte qu'en cas de non-paiement de la dette par le débiteur saisi dans un délai de vingt (20) jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière ;

En l'espèce, de l'examen des pièces du dossier, il ressort que le commandement aux fins de saisie immobilière a été servi à monsieur BATHILY Mamadou le 07 Novembre 2018 ;

Il est également constant que ledit commandement a été transcrit à la conservation foncière le 22 Novembre 2018, soit avant l'expiration du délai de vingt (20) jours donné au débiteur pour payer sa dette ;

Monsieur BATHILY MAMADOU soutient que ledit commandement est nulle pour avoir été transcrit avant le délai susvisé ;

Toutefois, selon la jurisprudence constante, le délai prévu par l'article 254 alinéa 2- 3° doit être entendu comme un délai offert au débiteur pour se libérer de sa dette et non comme une interdiction faite au créancier de ne déposer le commandement qu'à l'expiration des vingt (20) jours ;

Il s'ensuit que le conservateur n'est tenu d'aucune obligation d'attendre le délai de 20 jours pour apposer son visa ;

Par ailleurs, suivant l'article 261 alinéa 1 « En cas de paiement dans le délai fixé par l'article 254-3 ci-dessus, l'inscription du commandement est radiée par le conservateur ou l'autorité administrative sur mainlevée donnée par le créancier poursuivant. » ;

Il résulte de ce texte qu'en cas de paiement dans le délai fixé par

OT

l'article 254-3°, l'inscription est radiée ; or, cette inscription ne peut être radiée que lorsque le commandement a été transcrit ;

Dans ces conditions, c'est à tort que le défendeur se fonde sur le fait que le commandement a été transcrit avant l'expiration du délai de 20 jours prévu par l'article 254-3° pour solliciter la nullité dudit commandement ; la transcription étant possible avant l'expiration du délai de 20 jours ;

Il y a lieu de rejeter ce moyen ;

- **Sur le moyen tiré du défaut d'indication du montant de la dette**

Monsieur BATHILY Mamadou prétend que le montant de la dette indiqué dans le commandement aux fins de saisie immobilière est erroné, ce qui selon lui, équivaut à un défaut d'indication de ladite mention ;

Pour ce motif, il sollicite la nullité du commandement aux fins de saisie immobilière ;

S'opposant à cette demande, la BDU avance que monsieur BATHILY Mamadou conteste le montant de sa créance sans en rapporter la preuve de contraire ;

L'article 254 de l'acte uniforme portant organisation des procédures simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose qu' : « *A peine de nullité, toute poursuite en vente forcée d'immeubles doit être précédée d'un commandement aux fins de saisie ;*

A peine de nullité, ce commandement doit être signifié au débiteur et le cas échéant au tiers détenteur de l'immeuble et contenir :

1) la reproduction ou la copie du titre exécutoire et le montant de la dette, ainsi que les noms, prénoms et adresses du créancier et du débiteur et, s'il s'agit d'une personne morale, ses forme, dénomination et siège social ;

2°) la copie du pouvoir spécial de saisir donné à l'huissier ou à l'agent d'exécution par le créancier poursuivant, à moins que le commandement ne contienne, sur l'original et la copie, le bon pour pouvoir signé de ce dernier ;

3°) l'avertissement que, faute de payer dans les vingt jours, le commandement pourra être transcrit à la conservation foncière et vaudra saisie à partir de sa publication ;

4°) l'indication de la juridiction où l'expropriation sera poursuivie ;

5°) le numéro du titre foncier et l'indication de la situation précise des immeubles faisant l'objet de la poursuite ; s'il s'agit d'un immeuble non encore immatriculé, le numéro de la réquisition d'immatriculation ; et, s'il s'agit d'impenses réalisées par le débiteur sur un terrain dont il n'est pas propriétaire, mais qui lui a été affecté par une décision d'une autorité administrative, sa désignation précise ainsi que la référence de la décision d'affectation ;

6°) la constitution de l'avocat chez lequel le créancier poursuivant élit domicile et où devront être notifiés les actes d'opposition au commandement, offres réelles et toutes significations relatives à la saisie. »

Suivant l'analyse de cette disposition légale, le commandement aux fins de saisie immobilière doit comporter à peine de nullité, le montant de la dette dont le recouvrement est poursuivi ;

En l'espèce, il est acquis aux débats pour n'avoir pas fait l'objet de contestation des parties sur ce point, qu'au titre de la convention de financement par elles conclue, la société BDU n'a mis à la disposition de monsieur BATHILY Mamadou que la somme de 400.000.000 F CFA ;

En l'espèce, il ressort de l'exploit de commandement en date du 07 Novembre 2018 critiquée que la somme réclamée par la BDU s'élève de la somme de 538.737.726 F CFA ;

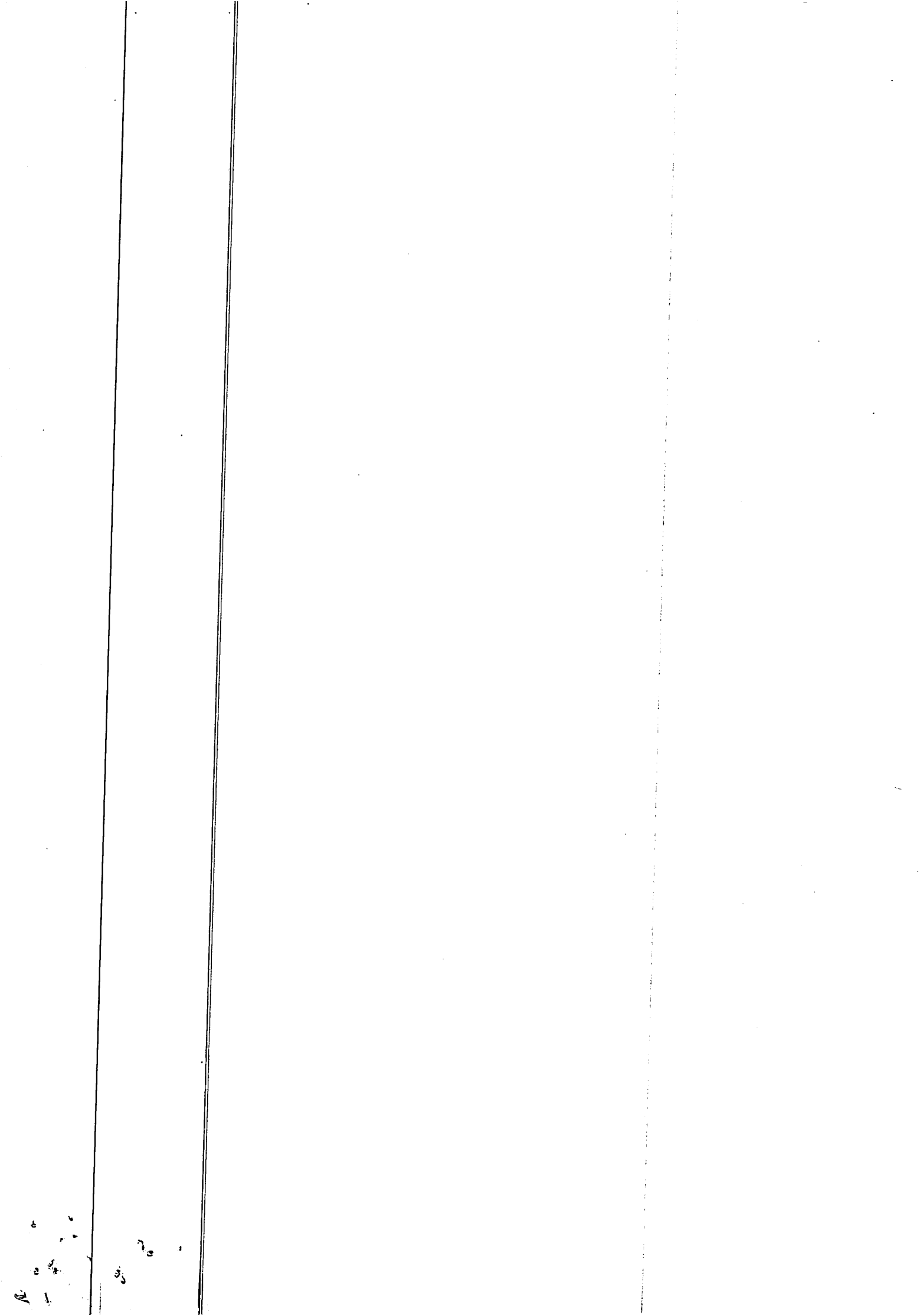
A l'analyse des pièces du dossier, le tribunal constate qu'il y a une différence d'un montant de 138.737.772 FCFA qui se dégage entre la somme de 400.000.000 F CFA mise à la disposition de monsieur BATHILY Mamadou et de celle de 538.737.726 F CFA inscrite sur le commandement dont le recouvrement est poursuivi par la banque ;

Il se déduit de cette différence de quantum que la banque poursuit monsieur BATHILY Mamadou en recouvrement d'un montant supérieur à celui de la créance principale ;

Toutefois, aux termes de l'article 312 de l'Acte Uniforme précité, « La poursuite ne peut être annulée sous prétexte que le créancier saisissant l'avait commencée pour une somme plus importante que celle qui lui est due. » ;

En application de ce texte, le commandement valant saisie immobilière en date du 12 mars 2018 ne peut être annulé au motif que le montant de la dette dont le paiement est poursuivi est plus élevé que celui qui a été mis à la disposition de monsieur BATHILY Mamadou ;

D'ailleurs, ce dernier ne conteste pas sérieusement sa dette et il est de jurisprudence constante en conformité avec le texte précité que le fait que le montant de la dette dont le paiement est poursuivi soit plus élevé que celui qui est effectivement dû n'entraîne pas la nullité



du commandement valant saisie immobilière servi au débiteur ;

Ainsi, le quantum de la créance mentionné sur le commandement n'a aucune incidence sur la régularité de cet acte de sorte qu'il ne constitue pas une violation de l'article 254 précité ;

En conséquence, il y a lieu de dire ce moyen mal fondé et de le rejeter

• **Sur le moyen tiré de la nullité du cahier des charges**

Se fondant sur l'article 267 de l'acte uniforme susmentionné, Monsieur BATHILY Mamadou sollicite la nullité du cahier des charges, au motif que l'état foncier qui y est annexé n'a pas été délivré par le conservateur foncier à la date du commandement aux fins de saisie immobilière ;

Pour s'opposer à cette demande, la BDU argue que le débiteur saisi sollicite la nullité du cahier des charges, sans justifier d'aucun préjudice ;

L'article 267 de l'acte uniforme portant procédure simplifiées de recouvrement et des voies d'exécution dispose : « *Le cahier des charges contient, à peine de nullité :*

1°) l'intitulé de l'acte ;

2°) l'énonciation du titre exécutoire en vertu duquel les poursuites sont exercées contre le débiteur et du commandement avec la mention de sa publication ainsi que des autres actes et décisions judiciaires intervenus postérieurement au commandement et qui ont été notifiés au créancier poursuivant ;

3°) l'indication de la juridiction ou du notaire convenu entre le poursuivant et le saisi devant qui l'adjudication est poursuivie ;

4°) l'indication du lieu où se tiendra l'audience éventuelle prévue par l'article 270 ci-après ;

5°) les nom, prénoms, profession, nationalité, date de naissance et domicile du créancier poursuivant ;

6°) les nom, qualité et adresse de l'avocat poursuivant ;

7°) la désignation de l'immeuble saisi contenue dans le commandement ou le procès-verbal de description dressé par l'huissier ou l'agent d'exécution ;

8°) les conditions de la vente et, notamment, les droits et obligations des vendeurs et adjudicataires, le rappel des frais de poursuite et toute condition particulière ;

9°) le lotissement s'il y a lieu ;

10) la mise à prix fixée par le poursuivant, laquelle ne peut être inférieure au quart de la valeur vénale de l'immeuble. La valeur de l'immeuble doit être appréciée, soit au regard de l'évaluation faite par les parties lors de la conclusion de l'hypothèque conventionnelle, soit, à défaut, par comparaison avec les transactions portant sur des immeubles de nature et de situation semblables.

Au cahier des charges, est annexé l'état des droits réels inscrits sur l'immeuble concerné délivré par la conservation foncière à la date du commandement. » ;

Il ressort des dispositions *in fine* de cet article, que l'état foncier annexé au cahier des charges doit être délivré par le conservateur de la propriété foncière et des hypothèques, à la date du commandement aux fins de saisie immobilière ;

En l'espèce, il est constant comme résultant des pièces du dossier, que l'état foncier annexé au cahier des charges du 23 Novembre 2018 n'a pas été délivré à la date du commandement aux fins de saisie du 07 Novembre 2018 :

Néanmoins, il ne ressort nullement des dispositions susvisées que l'inobservation de cette prescription est sanctionnée par la nullité du cahier des charges ;

Par ailleurs, l'article 297 alinéa 2 de l'acte uniforme susmentionnées dispose que « *Les formalités prévues par ces textes et par les articles 254, 267 et 277 ci-dessus ne sont sanctionnées par la nullité que si l'irrégularité a eu pour effet de causer un préjudice aux intérêts de celui qui l'invoque.* » ;

Il en résulte que la partie qui se prévaut de l'irrégularité d'une formalité prévue par les textes susvisés doit faire la preuve du préjudice qu'elle subit ;

En l'espèce, monsieur BATHILY Mamadou ne justifie pas du préjudice qu'il subit du fait de l'inobservation du formalisme sus précisé ;

Dans ces conditions, ce n'est pas à bon droit qu'il sollicite la nullité du cahier des charges du 23 Novembre 2018 ;

Ce moyen de nullité doit donc être rejeté ;

Sur les dépens

Monsieur BATHILY Mamadou succombant, il y a lieu de le condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement en matière l'exécution et en premier ressort ;

Déclare recevables les dires et observations de monsieur BATHILY Mamadou ;

L'y dit cependant mal fondé ;

L'en déboute ;

Constate que les formalités légales relatives à la vente de l'immeuble formant le lot N°115 du plan de la Zone 4C remodelée d'une superficie de 700 m2, objet du titre foncier N°5.268 de la circonscription foncière de Bingerville ont été accomplies par la BANQUE DE L'UNION dite BDU-CI ;

Lui en donne acte ;

Valide le commandement de saisie immobilière du 07 Novembre 2018 ;

Renvoi la cause et les parties à l'audience du 06 Mars 2018 par adjudication ;

Réserve les dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.



GRATIS

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le **19** **FEB** **2019**
REGISTRE A.J Vol. **45** F° **15**
N° **311** Bord. **1191** **08**

REÇU : GRATIS

**Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre**

